

Steuererklärung 2022: So sparen Wohneigentümer Steuern

Bei der Steuererklärung gibt es verschiedene Abzugsmöglichkeiten, um die Steuerlast zu reduzieren. Besonders gute Möglichkeiten haben Immobilienbesitzer. Die wichtigsten Fragen und Antworten dazu.

Michael Ferber

09.02.2023, 05.30 Uhr



Für Immobilienbesitzer gibt es in der Steuererklärung besondere Abzugsmöglichkeiten.

Christian Beutler / Keystone

Wohneigentümer zahlen Steuern, die Mieterinnen und Mieter nicht kennen. Allerdings haben sie auch verschiedene zusätzliche Möglichkeiten, um die Steuerlast zu reduzieren.

Dabei geht es oftmals um viel Geld. Es ist also empfehlenswert, sich genau zu informieren. Das sind die wichtigsten Fragen, die Immobilienbesitzer beim Erstellen der Steuererklärung klären sollten – beantwortet von drei Experten.

Worauf sollten Wohneigentümer beim Ausfüllen der Steuererklärung achten?

Wer eine Immobilie besitzt und diese selbst bewohnt, muss deren Eigenmietwert als fiktives Einkommen versteuern. Dieser wird zum steuerbaren Einkommen hinzugerechnet. Laut «Hausinfo», einem Ratgeber von GVB Services und dem Hauseigentümergebiet Schweiz, richtet er sich nach der Miete, die eine Mieterin oder ein Mieter bezahlen müsste, wenn der Eigentümer die Liegenschaft vermieten würde.

Des Weiteren fällt die Vermögenssteuer auf Liegenschaften an: Wohnungen, Häuser und Grundstücke müssen in der Steuererklärung als Vermögen deklariert und versteuert werden, teilt «Hausinfo» mit. Massgebend dafür sei der Steuerwert, der von Kanton zu Kanton unterschiedlich berechnet werde. Diese Werte werden von der Steuerverwaltung im Rahmen einer Schätzung festgelegt. Der Ratgeber empfiehlt, Einsprache zu erheben, falls man mit den Objektdaten zur Bewertung der Immobilie nicht einverstanden ist.

Im Gegensatz zu Mietern profitieren Wohneigentümer indessen von diversen Abzugsmöglichkeiten in der Steuererklärung. Mit diesen lassen sich die zu versteuernden Einkünfte reduzieren. Laut Cyrill Habegger und Pius Baumgartner, leitende Steuerexperten beim

Beratungsunternehmen Pens Expert, bieten sich beispielsweise bei Renovationen oder energiesparenden Erneuerungen interessante steuerliche Planungsmöglichkeiten. Mieter hingegen müssten und könnten üblicherweise nichts deklarieren. Eine Ausnahme bildet der Kanton Zug, dort gibt es einen Abzug für den Mietzins.

Welche Abzugsmöglichkeiten haben Wohneigentümer in der Steuererklärung?

Wohneigentümer haben bei der Steuererklärung verschiedene Abzugsmöglichkeiten. Laut Habegger und Baumgartner liegen der Wert der selbstbewohnten Liegenschaft und der Eigenmietwert typischerweise unter dem Marktwert. «Dies stellt per se schon einmal eine steuerliche Erleichterung dar.»

Laut den Steuerexperten können Wohneigentümer zudem von den Mietzinseinnahmen beziehungsweise dem Eigenmietwert Unterhaltskosten abziehen. Diese betragen pauschal 10 Prozent, sofern das Erstellungsjahr nicht mehr als zehn Jahre zurückliegt, beziehungsweise 20 Prozent bei allen übrigen Liegenschaften.

In jeder Steuerperiode kann man wählen, ob man die pauschalen oder die effektiven Kosten geltend machen will. Steuerlich geltend machen kann man die Kosten für werterhaltende Arbeiten, also beispielsweise Maler-, Schreiner-, Gipser- oder Sanitärausgaben. Abzugsfähig sind laut den Pens-Expert-Spezialisten zum Teil auch Betriebskosten wie beispielsweise Einlagen in den Reparatur- oder Erneuerungsfonds, Versicherungsprämien und Kosten

der Verwaltung – allerdings ohne die Kosten für Eigenverwaltung. Wertvermehrende Unterhaltskosten lassen sich indessen im Allgemeinen nicht bei den Einkommenssteuern in Abzug bringen. Beispiele hierfür sind etwa der Ausbau eines Dachstocks oder ein neuer Wintergarten.

Bei grösseren Kosten sollten sich Wohneigentümer gut überlegen, welche der Massnahmen werterhaltend und welche wertvermehrend sind, empfiehlt Peter Vogt, Partner beim Beratungsunternehmen Taxpartner. Das entsprechende Vorgehen sollte man mit dem Architekten oder dem Steuerberater abklären. Da es um viel Geld geht, schauen die Experten der Steuerämter hier genau hin. «Es ist auch Standard, dass hier Vorher-nachher-Fotos angefordert werden», sagt Vogt.

Ausserdem lassen sich Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, steuerlich abziehen. Als Beispiele gelten die Kosten für den Einbau einer Photovoltaikanlage oder einer Wärmepumpe. «Eigentlich handelt es sich dabei um einen Systembruch», sagt Vogt. Schliesslich seien solche Renovationen als wertvermehrend einzustufen. Aber es gehe darum, das Energiesparen und den Umweltschutz zu fördern.

Bei grossen Renovationen oder einem Umbau kann es sich lohnen, die Kosten auf zwei Jahre zu verteilen, also beispielsweise auf das Ende eines Jahres und den Anfang des Jahres danach. Indem man die Kosten auf zwei Steuerperioden aufteilt, lässt sich die Steuerprogression in beiden Perioden brechen und die Steuerlast vermindern.

Daneben können Hypothekarschulden beim Vermögen und Hypothekarzinsen beim Einkommen in Abzug gebracht werden.

Sollte man Ausgaben effektiv belegen und abziehen oder pauschal abziehen?

Steuerpflichtige können jedes Jahr neu entscheiden, ob sie die Kosten effektiv belegen und steuerlich abziehen oder ob sie diese pauschal abziehen wollen.

Laut «Hausinfo» lohnt sich in Jahren mit geringen Ausgaben im Allgemeinen die Pauschale. So könne man je nach Kanton 10 bis 20 Prozent des Eigenmietwerts pauschal abziehen, ohne Belege einzureichen. Fielen indessen in einem Jahr grosse Ausgaben für eine Renovierung an, lohne es sich, die effektiven Kosten aufzulisten und abzuziehen.

Worauf ist bei der Festlegung des Eigenmietwerts zu achten?

Gemäss Habegger und Baumgartner wird der Eigenmietwert durch die zuständige kantonale Steuerbehörde je nach Liegenschaftskanton festgelegt. Dabei werden Kriterien wie Wohnfläche, Lage, Baujahr, Bauweise und weiteres berücksichtigt. Der Eigenmietwert für selbstbewohnte Liegenschaften betrage typischerweise rund 60 bis 70 Prozent dessen, was für ein vergleichbares Objekt an Miete fällig würde.

Wie gibt man den Eigenmietwert bei Zweitwohnungen an?

Laut den Pens-Expert-Spezialisten erfolgt dies auf Basis der Schätzungsverfügung der entsprechenden Steuerbehörde. Bei Zweitwohnungen werde jedoch keine Reduktion auf dem Eigenmietwert gewährt. Zudem sei zu beachten, dass die Selbstnutzung nicht abhängig von der tatsächlichen zeitlichen Nutzung sei. «Somit muss der ganze Eigenmietwert versteuert werden, auch wenn die Zweit- oder Ferienwohnung nur während zwei bis vier Wochen pro Jahr effektiv genutzt wird.»

Zu beachten ist, dass im Kanton, in dem die Immobilie liegt, ebenfalls eine Steuerpflicht besteht. In der Regel reicht es aber, wenn man eine Kopie der Steuererklärung des Wohnsitzkantons einreicht. «Ein Zürcher, der eine Ferienwohnung in Graubünden hat, muss also nicht eine separate Steuererklärung für Graubünden machen», sagt Vogt. Man sollte sich als Wohneigentümer aber mit den Eigenheiten und der Steuerpraxis des Kantons, in dem die Immobilie liegt, vertraut machen – beispielsweise wenn die Liegenschaft selbst genutzt und teilweise vermietet wird.

Was ist in der Steuererklärung bei Immobilien zu beachten, die vermietet sind («buy to let»)?

Bei solchen Liegenschaften sind laut Habegger und Baumgartner die jährlichen Mietzinseinnahmen abzüglich der Unterhaltskosten – pauschal oder effektiv – in der Steuererklärung zu deklarieren.

Bei vermieteten Liegenschaften seien im Gegensatz zu selbstbewohnten Immobilien die Betriebs- und Verwaltungskosten – beispielsweise Wasser, Strom oder

Heizkosten – vollumfänglich abzugsfähig, sofern man sie nicht den Mietern zusätzlich als Nebenkosten in Rechnung stellt.

Wie werden Immobilien, die man im Ausland hat, in der Schweiz besteuert?

In der schweizerischen Steuererklärung ist jeweils das weltweite steuerbare Einkommen und Vermögen zu deklarieren. Letztlich läge es bei den Steuerpflichtigen, einen möglichst korrekten Wert anzugeben, sagen Habegger und Baumgartner. Befinde sich eine Immobilie im Ausland, stütze sich die Steuerverwaltung meist auf ausländische amtliche Werte, sofern solche vorlägen. Gestützt darauf berechne sie dann den Eigenmietwert – sofern die Immobilie selbst genutzt werde.

Sonst könne mittels des Kaufpreises der Liegenschaft ein Steuerwert – in der Regel beträgt dieser 70 bis 80 Prozent des Kaufpreises – berechnet werden. Dieser diene dann als Basis für die Berechnung des Eigenmietwerts, der in der Regel bei rund 4 Prozent des Steuerwerts liege.

Ob in dem Land, in dem die Immobilie liege, Steuern anfallen würden, sei aufgrund des lokal gültigen Steuergesetzes zu prüfen. Zudem solle man nicht vergessen, allfällige mit der Liegenschaft zusammenhängende ausländische Bankkonten im Wertschriftenverzeichnis zu deklarieren.

Was ist steuerlich zu beachten, wenn man Immobilien zum Vorzugspreis an nahe Verwandte vermietet?

Laut «Hausinfo» fällt bei einer Vermietung zum Vorzugspreis an nahe Verwandte nur der tatsächlich eingenommene Mietzins unter die Einkommenssteuer. Der allenfalls höhere Eigenmietwert müsse nicht versteuert werden, sofern es sich nicht um eine Steuerumgehung handle. Gemäss dem Bundesgericht liege bei der direkten Bundessteuer eine solche vor, wenn die Vorzugsmiete niedriger sei als die Hälfte des Eigenmietwerts, heisst es weiter.

«Wenn der nahestehende Mieter weniger als 50 Prozent des Eigenmietwerts zahlt, muss man als Eigentümer folglich den gesamten Eigenmietwert deklarieren», sagt Vogt. Ob man den Verwandten also einen solchen Vorzugspreis gewähre oder nicht, sollten Vermieter genau planen – sonst kann dies finanziell sehr unattraktiv werden.

Amortisation: Sollte man indirekt oder direkt amortisieren?

Auch die Amortisation der Immobilie ist steuerlich relevant. Bei der direkten Amortisation werden die Zahlungen direkt von der Hypothek abgezogen. Entsprechend nimmt die zu verzinsende Hypothekarschuld und damit auch der zu bezahlende jährliche Schuldzins mit jeder Amortisationszahlung ab. Dies bewirkt jedoch einen Anstieg der Steuerbelastung, da sich weniger Schuldzinsen in der Steuererklärung abziehen lassen, sagen Habegger und Baumgartner.

Vogt empfiehlt die indirekte Amortisation. Hier könne man beispielsweise mit der Säule 3a massgebliche steuerliche Vorteile realisieren.

Laut Habegger und Baumgartner ist hier folgende Strategie denkbar: Bei der indirekten Amortisation zahlen die Schuldner die entsprechenden Beträge auf ihr Säule-3a-Konto ein. Dieses wird zugunsten der Hypothek verpfändet. Der jährliche Beitrag an die Säule 3a ist – neben den Schuldzinsen – steuerlich abzugsberechtigt. Beim Bezug der Vorsorgegelder wird dann das Säule-3a-Guthaben getrennt vom übrigen Einkommen und zu einem reduzierten Steuersatz besteuert, und die Gelder werden für die Rückzahlung der Hypothek verwendet. Es sei dabei aber wichtig, zu beachten, dass Bezüge aus der Säule 3a nur alle fünf Jahre möglich seien.

Rechnungsbelege aufbewahren



Nach dem Kauf einer Liegenschaft sollten sämtliche Rechnungsbelege rund um die Transaktion gut aufbewahrt werden. Dazu gehören beispielsweise Maklerprovisionen, Handänderungskosten und Notariatsgebühren. Diese Kosten können laut Habegger und Baumgartner nicht in der «normalen» Steuererklärung abgezogen werden. Jedoch seien sie bei einem allfälligen Verkauf der Liegenschaft als sogenannte Anlagekosten zum ursprünglichen Kaufpreis hinzuzurechnen, was den steuerbaren Grundstücksgewinn schmälere. So lassen sich dann wiederum Steuern sparen. «Man sollte solche Belege unbedingt behalten, da sie auch nach zwanzig oder dreissig Jahren noch steuerlich relevant sein können», sagt auch Vogt.

Passend zum Artikel



Wohneigentum: So findet man den finanziell attraktivsten Wohnort

06.02.2023



Welche Steuern bei Immobilien anfallen – und wie man die Steuerlast reduziert

31.05.2021



Verborgenes Renditepotenzial bei Immobilien: Wenn sich die Pendlerzeit zum nächsten Wirtschaftszentrum verkürzt, steigt der Wert der Liegenschaften

15.08.2022



Alte Gebäude stossen Unmengen an CO₂ aus: Jetzt sollen neue Anreize bei der Hypothekenvergabe das Tempo der Sanierungen deutlich erhöhen

24.02.2022



Warum es sich in Genossenschaften so günstig wohnt

21.07.2018



Mehr von Michael Ferber (feb) >



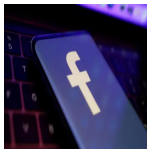
Nobelpreisträger Robert J. Shiller: «Ein Börsen-Crash ist derzeit nicht zu erwarten. Trotzdem fühlt sich die Situation ein bisschen an wie 1929»

04.02.2023



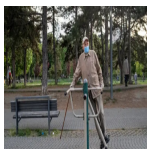
Be- oder entlasten die Einwanderer den Schweizer Sozialstaat? Das hängt stark davon ab, wer wie lange bleibt

01.02.2023



Apple, Amazon, Google und Netflix: Investoren hoffen auf eine erneute «Party» bei Big-Tech-Aktien

28.01.2023



Arbeiten bis über 70 wie in Dänemark? Das Finanzierungsloch der AHV ist kleiner geworden, aber es braucht bald wieder Reformen

24.01.2023



Wann platzt die Gebrauchtwagen-Blase? Experten halten rekordhohe Preise nicht für nachhaltig

24.01.2023



Mehr zum Thema Steuern >



Die Verlockungen des Steuerparadieses Monaco haben nicht nur Daniel Vasella angezogen

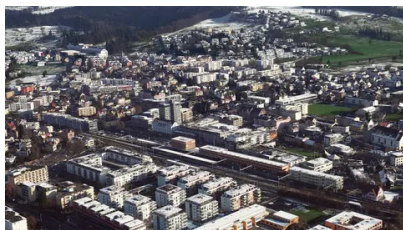
03.02.2023



KOMMENTAR

Das Gerücht vom Steuerparadies Schweiz ist falsch – das bestätigen der Fall Vasella und die jüngsten Steuerdaten

01.02.2023



Wo Grossverdiener und Firmen in der Schweiz die tiefsten und höchsten Steuern bezahlen: die Rangliste der Kantone 2023

30.01.2023





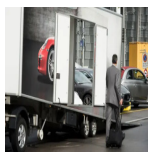
Daniel Vasella wollte Millionen an Steuern sparen. Die Wasserrechnung und Nespresso-Kapseln haben den Ex-Novartis-Chef verraten

29.01.2023



Hei, Sveits – warum die reichsten Norweger zu uns kommen

27.01.2023



«Dass so viele Kunden aus einem Land in die Schweiz umziehen wollen, habe ich noch nie erlebt»

27.01.2023



Weitere Themen

Säule 3a

Für Sie empfohlen >



DIE NEUESTEN ENTWICKLUNGEN

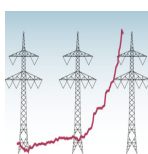
Explosionen bei Pipelines: Moskau nennt Biden einen «Terroristen», nachdem ein amerikanischer Journalist behauptete, die USA steckten hinter Explosion der Pipelines

Aktualisiert vor 3 Stunden



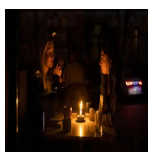
Ein kleiner Investor bringt Gautam Adanis Milliardenimperium ins Wanken: Wie Leerverkäufer mit gezielten Kampagnen Geld verdienen

08.02.2023



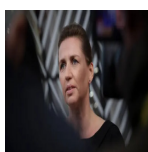
Sparen die Schweizer Strom? Und wie angespannt ist die Lage am Strommarkt? – Die Energiekrise in Grafiken

Aktualisiert 09.02.2023



«Wir zählen die Zeit nicht in Stunden oder Tagen, sondern in Toten»

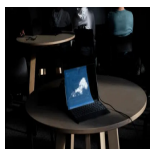
09.02.2023



Die sozialdemokratischen Scharfmacher in Dänemark stossen an Grenzen

09.02.2023





Das Aussehen ist der häufigste Grund für Hassrede auf Social Media: Eine Studie zeigt die Verrohung der politischen Debatte

09.02.2023



SP und Grüne beginnen sich in der Debatte um Waffenexporte zu unterscheiden: «Wir sind nicht die Zwillinge, für die uns alle halten»

09.02.2023



Die SBB wurden Opfer eines Cyberangriffs – die Analyse läuft noch

08.02.2023



Copyright © Neue Zürcher Zeitung AG. Alle Rechte vorbehalten. Eine Weiterverarbeitung, Wiederveröffentlichung oder dauerhafte Speicherung zu gewerblichen oder anderen Zwecken ohne vorherige ausdrückliche Erlaubnis von Neue Zürcher Zeitung ist nicht gestattet.